

Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ des Marktes Peißenberg für den Bereich nördlich der Schongauer Straße sowie östlich der Hochreuther Straße

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

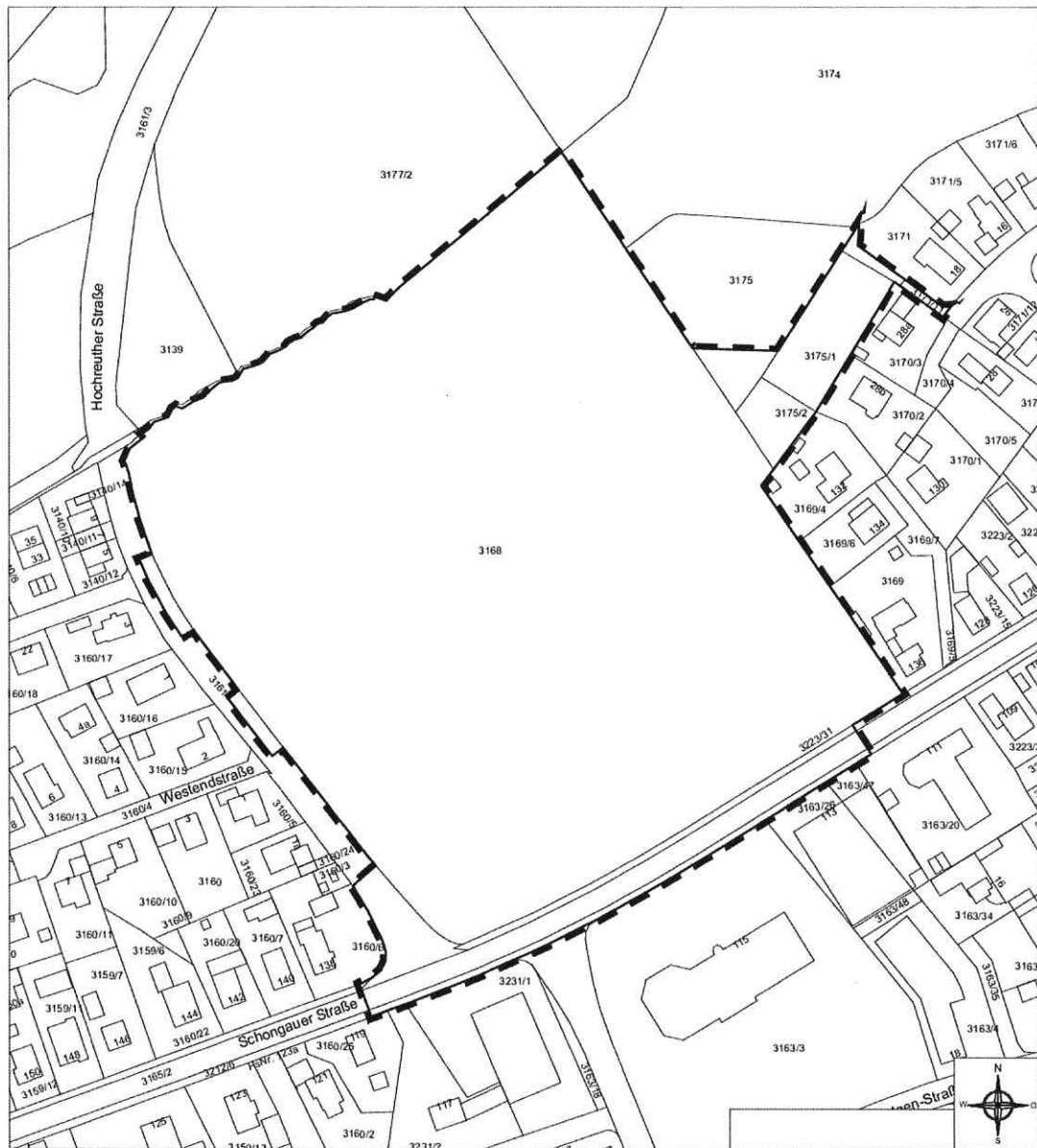
1. Der Markt Peißenberg hat am 28.09.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Höldrich Architekten, Heiglhofstraße 4, 81377 München beauftragt.
3. Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB) fand vom 16.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017 statt.
4. Die öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) fand vom 02.09.2019 bis einschließlich 04.10.2019 statt.
5. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgte am 20.11.2019.

B. Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Planungsgebiets

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Teil des Marktes Peißenberg und beinhaltet die Flurnummern 3168, 3171/11, 3175/1, 3175/2 und in Teilen 3161, 3165/2, 3175, 3212/6, 3223/31.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 5,01 ha. Im Westen stellt die Hochreuther Straße die Grenze dar, im Süden wird das Planungsgebiet mit der Schongauer Straße begrenzt. Im Osten fügt sich der Geltungsbereich an die geplante Hochwasserschutzbebauung und bestehende Wohnbebauung an. Nördlich stellt der Wörtersbach eine natürliche Gebietsabgrenzung dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist anhand folgender Darstellung ersichtlich.



2. Das Gelände fällt in Nord-Süd Richtung kontinuierlich schwach ab. Durch die bisherige Bebauung sind großräumig ebenflächige Bereiche vorhanden.
3. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich in westlicher sowie östlicher Richtung größtenteils Wohnnutzungen mit vereinzelt angeschlossenen gewerblichen Nutzungen. Südlich gegenüber zur Schongauer Straße liegend, finden sich gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt im Kfz-Bereich und andere Betriebe. Nordwestlich befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage neben einer nördlich zum Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche gegenwärtig mit einer Hochwasserrückhaltebebauung geplant wird und im Planzeichnungsteil nachrichtlich dargestellt ist. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist vorwiegend ein- und zweigeschossig.
4. Das nähere Umfeld ist somit von gemischten Nutzungen (sowohl wohnlicher Natur, als auch gewerblicher Natur) geprägt, von denen keine ein deutliches Übergewicht erlangt und die letztlich einer typischen innerörtlichen Struktur entspricht.

C. Ausgangslage und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Im seit Juli 2004 wirksamen Flächennutzungsplan (zuletzt geändert 25.10.2007) des Marktes Peißenberg ist das gesamte Plangebiet größtenteils als Gewerbegebiet mit umlaufendem Grünstreifen dargestellt. Der im Flächennutzungsplan verzeichnete Bereich für Altlasten konnte mittels eines dem Bebauungsplan beigelegten Untersuchungsberichts seitens A&H Umwelttechnik GmbH wesentlich verkleinert werden, siehe Planzeichnungsteil. Der Bereich wurde mit einer öffentlichen Stellplatzanlage überplant, wodurch jegliche angrenzende Wohngebiete unberührt bleiben. Für eventuelle Wartungs-/Sanierungsarbeiten ist dadurch eine Zugänglichkeit gegeben.
2. Auf der Flurnummer 3168, einem Großteil des Geltungsbereichs, befand sich die MTP – Metalltechnik GmbH auf welche der kleinräumige Altlastenbereich zurückzuführen ist. Durch die Aufgabe dieses großflächigen Gewerbebetriebes und dem dadurch neu zu überplanenden Raumes wird eine Bebauungsplanung erforderlich, um eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu begünstigen.

D. Ziel der Planung

1. Ziel der Planung ist die Neuentwicklung der bisher rein gewerblichen Nutzung an die Bedürfnisse der geänderten planerischen Konzeption.
2. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer ortstypischen Nutzungsstruktur, verbundenen mit einer ortsüblichen baulichen Dichte. Die Neubelegung der bislang überwiegend umzäunten und gewerblich genutzten Flächen ist geeignet, einen erheblichen Beitrag zur Entwicklung des Gebiets zu leisten. Zugleich werden durch Umnutzungen und Ausweisung neuer Nutzungsgebiete ein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung in einer innerörtlichen Lage geleistet, die dem in § 1a BauGB dargelegten Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung gerecht wird.
3. Innerhalb der Planung sollen hierbei diversifizierte Flächen für Wohnen im Sinne eines familiengeeigneten Wohnraums samt zugehöriger, für ein allgemeines Wohngebiet typischen Nutzungen, nebst nicht störenden Gewerbebetrieben und einem Lebensmittelmarkt entstehen.
4. Grünplanerisch soll die Planung angesichts der bisherigen großflächigen Bebauung und damit Versiegelung jedenfalls eine Verbesserung der Durchgrünung im Plangebiet erreichen, da die vorherige Bepflanzung lediglich in Randbereichen möglich war.

E. Art der baulichen Nutzung

1. Für den Geltungsbereich des Baubauungsplans MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße werden als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete (im Sinne des § 4 BauNVO), ein eingeschränktes Gewerbegebiet (im Sinne des § 8 BauNVO) sowie ein sonstiges Sondergebiet Lebensmittelmarkt (im Sinne des § 11

BauNVO) festgesetzt. Die gewählte Art der baulichen Nutzung entspricht daher jeweils Baugebieten der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Die festgesetzten Gebiete halten grundsätzlich für die Umsetzung der Planungsziele geeignete Nutzungsspektren bereit.

2. Im Norden des Geltungsbereichs wird das allgemeine Wohngebiet in Teilgebiete 1 bis 6 unterteilt um dem Planungsgedanken einer ortstypischen Bebauung zu entsprechen und eine städtebaulich gewünschte maßvolle Abwechslung an Wohngebäuden zur Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen. Im allgemeinen Wohngebiet 2 sowie 5 wird eine ortstypische Einfamilienhausbebauung mit vereinzelter Doppelhausbebauung vorgesehen. Angeschlossen an das allgemeine Wohngebiet 5 ist eine Stellplatzanlage auf öffentlicher Grünfläche zur Herstellung von Besucherstellplätzen zugunsten aller allgemeinen Wohngebiete. Das allgemeine Wohngebiet 4 sieht eine sogenannte „Kettenhausbebauung“ vor, die sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht von einer in gleichem Maße dichten Doppelhausbebauung unterscheidet. Zusammen mit dem allgemeinen Wohngebiet 1, schaffen die allgemeinen Wohngebiete 3 sowie 6 einen schützenden Rahmen im Sinne eines Mehrfamilienwohnens zu sonstigen umgebenden Nutzungen.
3. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, südlich der zu erwartenden Hochwasserschutzbebauung und nördlich der bestehenden Wohnbebauung wird ein Spielplatz auf öffentlicher Grünfläche angeordnet, um den durch Neuschaffung von Wohnraum begleitenden Bedürfnissen gerecht zu werden. Dieser begünstigt eine rasche Implementierung der neu geschaffenen Gebiete in städtebauliche Ortstrukturen und wirkt gleichermaßen belebend für das bereits bestehende sowie geplante nähere Umfeld. Um eine angemessene Zugänglichkeit zu ermöglichen, wird dieser mittels eines Fuß- und Radweges südlich an die Schongauer Straße sowie in östlicher Richtung an die Stadelbachstraße angebunden. Bei Ausarbeitung der Planung des angrenzenden Hochwasserrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches, ist gegebenenfalls ein weiterführendes abgestimmtes Wegesystem zu entwickeln. Durch eine angeschlossene Stellplatzanlage in westlicher Richtung wird die Erreichbarkeit des Spielplatzes und somit der Nutzerkreis erhöht. Diese ermöglicht ebenfalls eine Nutzung als Besucherstellplatz für angrenzende allgemeine Wohngebiete.
4. Zwischen allgemeinen Wohngebieten und Schongauer Straße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgelegt. Die vorgesehenen gewerblichen Flächen entsprechen dem erforderlichen Maß zur Versorgung des näheren Umfelds und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Mit bereits bestehenden, gegenüber der Schongauer Straße liegenden Gewerbegebieten mit Dienstleistungsbetrieben, ergibt sich eine sinnvolle städtebauliche Wechselwirkung entlang einer Hauptverkehrsader des Marktes Peißenberg. Der Grenzverlauf des Gebietes spiegelt die enge konzeptionelle Verbindung mit dem angrenzenden sonstigen Sondergebiet wider.
5. Östlich des eingeschränkten Gewerbegebiets sowie südwestlich im Randbereich des Geltungsbereichs ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO angeordnet, da es sich in seiner vorgesehenen Nutzungsart wesentlich von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zweckbestimmend ist ein einziger großflächiger Handelsbetrieb als Lebensmittelmarkt (im Sinne § 11 Abs. 3 über 1200 m² Geschossfläche), zur Sicherung der verbrauchernahen erforderlichen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des alltäglichen Lebens,

zulässig. In Verbindung mit dem angrenzenden Gewerbegebiet können durch kombinierte Nutzungen (z.B. Stellplatzanlage) Synergieeffekte erzeugt werden.

F. Maß der Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer bauraumbezogenen („Baufeld“) absoluten Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit und in den Gebieten GEe und SO durch Wandhöhe definiert.
2. Je Baufeld wird eine absolute Grundfläche für die oberirdischen Baukörper festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche unterschreitet dabei die durch Baufelder dargestellte Fläche, um eine an das individuelle Bauvorhaben angepasste Gebäudepositionierung zu ermöglichen. Die bauliche Dichte entspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung des jeweiligen Gebietes, sodass eine vergleichsweise intensive bauliche Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich angemessen ist und im Übrigen den Anforderungen des Nutzungszweckes gerecht wird. Stellplätze sind in Anzahl und Ausführung gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Peißenberg in der geänderten Fassung vom 11.03.2013 zu errichten. Der Stellplatznachweis im Plangebiet soll im Bereich der allgemeinen Wohngebiete 2, 4 sowie 5 oberirdisch, im Wohngebiet 6 unterirdisch geführt werden. In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 kann der Nachweis ober- wie unterirdisch geführt werden. Sieht die Stellplatzsatzung in diesen Gebieten keine Tiefgarage vor, können Stellplätze auch unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs in einer im Erdreich abgesenkten Form hergestellt werden (siehe dazu Systemschnitt Anlage 1). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie sonstigen Sondergebiet soll der Stellplatznachweis oberirdisch erfolgen. Die dafür erforderlichen Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 herzustellen. Neben den durch Planzeichen festgesetzten Flächen für (Tief-)Garagen und Tiefgaragenabfahrten, ist die Errichtung solcher auch innerhalb eines Baufeldes ermöglicht. Diese bleiben jedoch von der baufeldbezogenen Grundfläche unberührt. In der gesamten Betrachtung aller überbauten Flächen sind die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO unter Berücksichtigung des § 19 BauNVO einzuhalten (ausgenommen Grundflächenzahl GEe/SO). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, sind Flächen die als privates Grün festgesetzt sind heranzuziehen. Bei Errichtung einer Tiefgarage ist eine Überschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl bis 0,8 aus städtebaulichen Gründen zulässig, da das jeweilige Grundstück lediglich unterbaut wird, das Bauwerk städtebaulich nicht in Erscheinung tritt sowie verpflichtend je angefangener überschreitender Tiefgaragenfläche von 150 m² ein großkroniger Baum als ausgleichende Maßnahme gepflanzt wird. Dabei sind Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von im Mittel mindestens 80cm zur Sicherung der Durchgrünung zu versehen. Im GEe und im SO bedarf es einer Sonderregelung im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 3, 4 BauNVO, da ansonsten die notwendigen Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zuwegungen nicht in ausreichendem Maß errichtet werden können. Die Sonderregelung lässt eine GRZ bis 0,9 zu. Hierbei sind folgende Sachverhalte zum ökologischen Ausgleich zu berücksichtigen:
 - a. Das derzeitige Betriebsgelände ist fast ausschließlich durch Gebäude und Wege versiegelt.

- b. Es werden auf dem Gelände zwischen den Stellplätzen Bäume als Ausgleich gepflanzt.
 - c. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Begrünung der Dächer in diesen Baugebieten vorgesehen.
 - d. Die Stellplätze selbst werden mit versickerungsfähigen Belägen mit Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt.
3. Je Baufeld wird eine absolute Geschossfläche festgesetzt. Diese sichert zusammen in Verbindung mit der maximalen Geschossigkeit eine ortstypische Kubatur der Bebauung. In den Gebieten eingeschränktes Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet entspricht sie der Grundfläche des Hauptbaukörpers und unterstreicht damit die gewünschte eingeschossige Ausführung künftiger Bauvorhaben. In allgemeinen Wohngebieten ist eine in der Gestaltung abwechslungsreiche Bebauung gewünscht. Dies schließt eine Variationsmöglichkeit der Dachgestaltung mit ein, welche durch die zusätzliche explizite Festsetzung eines möglichen Dachgeschosses ermöglicht wird (z.B. +DG 65m²). Da § 20 Abs. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 der bayerischen Bauordnung in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort. Bei einer maximalen Ausnutzung des festgesetzten Maß der Bebauung in künftigen Bauvorhaben, begünstigt diese Vollgeschossdefinition eine Ausführung in Satteldachbauweise, was dem Grundgedanken einer ausgeglichenen Dachgestaltung im Bebauungsplan in allgemeinen Wohngebieten entgegensteht. Hier bietet eine definierte Festlegung eines Dachgeschosses, welches mit reduzierter Grundfläche auch als Vollgeschoss ausgeführt werden kann, eine städtebauliche angemessene Maßnahme zur adäquaten Ausnutzung des Maßes der Nutzung bei unterschiedlichen Dachgestaltungen.
4. Die Ausgestaltung der Baufeldanordnung trägt den städtebaulichen Entwicklungszielen des Bebauungsplans Rechnung. So bietet die durch eingeschränktes Gewerbegebiet sowie sonstigen Sondergebiet kombinierte L-förmige Baufeldform eine angemessene Zugänglichkeit zur Schongauer Straße und ermöglicht gleichzeitig einen schützenden Charakter gegenüber der nördlich sowie östlich angrenzenden Wohnbebauung. Die festgesetzte Wandhöhe und Dachform entspricht den Notwendigkeiten des jeweiligen Nutzungsspektrums und gliedert sich in die umgebende Höhenentwicklung ein. Die Baufelder in den allgemeinen Wohngebieten weisen eine übliche Dichte auf, bieten jedoch ausreichend Freiraum in der Positionierung und Ausführung der Bebauung. Angrenzend an das Gewerbe- bzw. Sondergebiet sowie an die Hochreuther Straße wirkt die um ein Geschoss erhöhte Mehrfamilienhausbebauung einrahmend für den gesamten Wohngebietsbereich.

G. Bauweise

1. Die Festsetzungen zur Bauweise unterscheiden sich je nach Gebiet. Grundsätzlich gilt innerhalb des gesamten Plangebietes eine offene Bauweise, davon ausgenommen sind das allgemeine Wohngebiet 4, eingeschränktes Gewerbegebiet sowie sonstiges Sondergebiet.
2. Das allgemeine Wohngebiet 4 sieht zum Zwecke der gewünschten Abwechslung an Gebäudetypologien eine einseitig grenzständige Bebauung in Form von sogenannten „Kettenhäusern“ vor, welche einer offenen Bauweise entgegensteht.

3. Um gebietsübergreifend im eingeschränkten Gewerbegebiet und sonstigen Sondergebiet einen homogenen Baukörper und die gewünschten städtebaulichen Eigenschaften zu erreichen ist eine Zulässigkeit von Gebäuden mit einer maximalen Länge über 50 Meter notwendig. Dies entspricht nicht der Definition einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und ist deshalb gemäß Abs. 4 in diesen Baugebieten gesondert geregelt.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), einzuhalten. Innerhalb der Festsetzungen des Art. 6 BayBO wird nicht näher auf eine gesonderte Stellung eines sonstigen Sondergebiets eingegangen. Hinsichtlich der verringerten Tiefe der Abstandsflächen für Gewerbegebiete von 0,25 H, mindestens jedoch 3 Meter, stellt sich, in Anbetracht der engen konzeptionellen Verknüpfung der beiden Gebiete, für das sonstige Sondergebiet eine abgestimmte Abstandsflächenregelung von ebenfalls 0,25 H für städtebaulich sinnvoll dar.

H. Erschließung

1. Durch einen an der Kreuzung Hochreuther Straße, Schongauer Straße festgelegten Kreisverkehrs, soll der Schwerpunkt der Verkehrsbelastung auf die Hochreuther Straße verlegt und somit das gesamte, auch östlich an den Geltungsbereich angrenzende Gewerbegebiet besser eingebunden werden, während die Wohngebiete entlang der Schongauer Straße entlastet werden.
2. Das eingeschränkte Gewerbegebiet sowie sonstige Sondergebiet werden direkt an diesen Kreisverkehr angebunden.
Abzweigend von der Hochreuther Straße entsteht eine umfahrende Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebiets. Damit Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bebauung in einem verträglichen Rahmen bleiben, soll die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Beitragend dazu wird der Straßenverlauf in Teilbereichen eingeengt. Angeschlossen daran erfolgt die Einbindung der öffentlichen Stellplatzanlage mit Spielplatz im Osten des allgemeinen Wohngebietes. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen alle Sparten zur Ver- und Entsorgung des umgebenden Plangebiets.
3. Entlang der östlichen Grenze des Sondergebiets ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen der Schongauer Straße mit dem verkehrsberuhigten Bereich verbindet. Zusätzlich wird eine Fuß- und Radverbindung östlich des Spielplatzes festgesetzt um umliegende Wohngebiete, öffentlichen Spielplatz sowie die Hochwasserschutzbebauung als mögliches Naherholungsgebiet sinnvoll in das Wegenetz zu integrieren.

I. Grünordnung

1. Die Grünordnungsplanung zielt auf eine ordnungsgemäße Durchgrünung der entstehenden Bauflächen ab. Dies betrifft alle Gebietskategorien: das Wohn-, das Gewerbe- sowie das Sondergebiet. Die Gehölze entlang der Schongauer Straße im Südosten sowie entlang des Wörthersbachs im Nordwesten werden im Großen und Ganzen erhalten. An diesen Rändern werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen bzw. als Fläche für den Erhalt der bachbegleitenden Vegetation festgesetzt, um einen dauerhaften Erhalt der Gehölze und eine adäquate Durchgrünung zu sichern.
2. Lediglich einige der an den Rändern vorhandenen Bäume, die weiter in das Baugebiet hineinreichen, müssen gefällt werden. Insgesamt müssen im gesamten Gebiet, auch zwischen den derzeitigen Baukörpern, ca. 50 Bäume gefällt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird jedoch gewährleistet, dass ca. 120 Bäume neu gepflanzt werden.
3. Im Vergleich zur heutigen Situation wird durch Abriss und Neubebauung eine Verringerung der versiegelten Flächen bewirkt und die Anzahl der Bäume deutlich erhöht. Die Festsetzungen zur Grünordnung zielen darauf ab, eine angemessene und den aktuellen Bedürfnissen nach Verschattung entsprechende, adäquate Durchgrünung sicherzustellen.
4. Die Festsetzungen zur Beleuchtung (insektenfreundliche Lampen) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen eingefügt. Gleiches betrifft auch die Festsetzung zu den Zäunen: Die Bodenfreiheit der Zäune gewährleistet die Durchquerbarkeit für kleinere Säugetiere wie z.B. Igel.
5. Weitere Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung tragen ebenfalls zu einer naturschutzfachlichen Verbesserung im Gebiet bei. Insbesondere die vorgesehene Dachbegrünung im Gewerbe- bzw. Sondergebiet, aber auch die festgesetzte Begrünung der Garagendächer im Wohngebiet führen zusätzlich auch zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser. Somit werden neben dem im Gesamtgebiet geplanten, gedrosselten Wasserabfluss ein zusätzlicher Rückhalt und die Kappung von Hochwasserspitzen erzielt.
6. Angesichts der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets und der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Mit der Grünordnungsplanung werden durch die differenzierten Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und zur sonstigen Durchgrünung angemessene Maßnahmen festgelegt, die der Lage und künftigen Charakteristik des Gebiets Rechnung tragen.
7. Artenschutzfachlich wurde Ende 2016 eine Potentialabschätzung des Geländes auf Fledermäuse durchgeführt. Dabei konnten einige geeignete Spaltenquartiere sowie Bäume mit Höhlenpotential festgestellt werden. Einige der Bäume mit Höhlenpotential müssen aus Verkehrssicherungsgründen leider gefällt werden, insbesondere die große Weide im Norden. Ein Teil der Bäume mit Höhlenpotential oder Spaltenquartieren, insbesondere entlang des Bachs und der Schongauer Straße, können erhalten bleiben. Die Potentialabschätzung weist darauf hin, dass vor dem Abriss der Gebäude oder der Fällung von Bäumen eine konkrete Untersuchung erforderlich ist, ob potentielle Quartiere nicht doch besiedelt sind. In diesen Fällen wäre abzuwarten, bis diese mutmaßlich temporären Quartiere verlassen werden, andernfalls müsste eine Umsiedlung vorgesehen werden. Diese Untersuchung muss

- durch eine geeignete, fledermauskundige Person erfolgen, die nötigenfalls auch eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragen kann.
8. Entlang des Wörtersbaches wird der Abstand der Bebauung und Versiegelung von bislang teilweise ca. 5 m durchgängig auf ca. 10 bis 13 Meter vergrößert, insgesamt wird damit der Bereich der Bachaue deutlich gestärkt. Dieser im Mittel 12 m breite Streifen verbessert und sichert die Durchgängigkeit des Biotopverbunds entlang des Baches. Das Bachbett mit seinen Böschungen wird dabei Eigentum des Marktes Peißenberg, sodass hier sowohl der Erhalt der Aue als auch der Unterhalt des Gewässers dritter Ordnung gewährleistet werden. Zusätzlich wird ein 3 m breiter Streifen entlang der Nordseite des Wohngebiets als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt, sowie Pflanzpflichten für etwaige Ersatzpflanzungen festgesetzt. Auf diesem Streifen sind bauliche Anlagen und Ablagern unzulässig, um der Bachaue eine möglichst ungestörte Entwicklung zu ermöglichen. Komposthaufen sind somit ebenfalls unzulässig, um den Nährstoffeintrag in den Bachlauf zu minimieren.
 9. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird auf ca. 1.200 m² Fläche ein öffentlicher Spielplatz angelegt, der den neuen Bewohnern ebenso zugänglich sein wird wie den Bewohnern des Wohngebiets an der Stadelbachstraße. Der Nordwestrand dieses Wiesengrundstücks ist durch ein Feldgehölz geprägt, das erhalten bleiben soll.

J. Schalltechnische Untersuchung (C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH)

Um den Belangen des Schallschutzes gerecht zu werden, wurde vom Ingenieurbüro „C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik“ eine schalltechnische Untersuchung vom 05.11.2018 erstellt.

Der Bebauungsplan „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ umfasst ein Gebiet westlich der Hochreuther Straße zwischen der Schongauer Straße im Süden und der Bahnstrecke Weilheim-Schongau im Norden. Der BPlan überplant einen Gewerbebetrieb.

Der Geltungsbereich wird gegliedert in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden und ein Gewerbegebiet (GEe) sowie ein Sondergebiet (SO) für einen Lebensmittelmarkt. Um die Betriebe nicht einzuschränken, werden Betriebswohnungen im GEe- und SO ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße, Bahn) und den angrenzenden Gewerbeflächen berechnet und beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung, Emissionskontingente gemäß DIN 45961-2006 „Geräuschkontingent“ für die geplante GEe und SO-Fläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung und einer GE-Erweiterungsflächen im Norden ermittelt.

Auf Grund der Nutzung wurde für die SO-Flächen der Orientierungswert für ein Gewerbegebiet für die Beurteilung herangezogen.

- Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau": 2002 im WA und SO nicht durchgängig eingehalten wird. Entlang der Hochreuther Straße ist an den ersten drei Baureihen im WA mit einer Überschreitung zu rechnen. Die Immissionsbelastung liegt an der westlichen Baugrenze bei bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, wird um bis zu 9 dB(A) überschritten. Mit der jeweils eigenen Gebäudeabschirmung entstehen abgeschirmte Bereiche, so dass an allen Baufenstern zumindest an der Ostfassade der Orientierungswert eingehalten werden kann. An dem jeweils westlichsten Baufenster im WA 1, WA 3 und WA 6 wird auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, überschritten. Im SO ist nachts mit einer Überschreitung von bis zu 2 dB(A) des ORW für ein Gewerbegebiet von 55 dB(A) nachts durch die Schongauer Straße im Süden zu rechnen.

- Einwirkender Gewerbelärm im Bestand

Die Untersuchung kam auch zu dem Ergebnis, dass weder durch das Gewerbegebiet zwischen Böbinger- und Schongauer Straße noch durch das Gewerbegebiet "PKG-Gelände" mit geplanter Errichtung eines BHKW (Fl.Nr. 3190/4), auf dem Plangebiet mit Überschreitungen zu rechnen ist.

- Maßnahmen

Auf Grund der zu erwartenden Überschreitungen aus dem Straßenverkehr im WA werden für das Wohngebiet Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen. Bzgl. der Überschreitungen im SO sind keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen notwendig, da keine Betriebswohnungen zugelassen werden, d.h. keine Aufenthaltsräume mit gesondertem Schutzanspruch für die Nacht vorhanden sind.

Aktive Maßnahmen, in dem notwendigen Maß, können städtebaulich verträglich nicht umgesetzt werden. Auf Grund dessen werden semiaktive Maßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, Eigenabschirmungen durch das Gebäude, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) festgesetzt und die Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile angegeben.

Von Seiten des Markts Peißenberg wird unabhängig der baulichen Maßnahmen, die Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Hochreuther Straße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h geprüft. Durch die Geschwindigkeitsbeschränkung ist mit einer Reduzierung der Immissionsbelastung von 2,5 dB(A) zu rechnen, wovon auch die bestehende Wohnbebauung profitiert.

Bei der Festsetzung wurde keine Gebäudeabschirmung berücksichtigt, so dass die Auflage für die zweite und dritte Baureihe ggf. reduziert werden kann. Dies kann bei Vorlage des Bauantrags geprüft werden.

Geräuschkontingentierung

Die Geräuschkontingente nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ zeigen, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheit mit den umliegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Fläche GEe und SO emissionsbeschränkend kontingentiert werden müssen. Eine gebietsübergreifende Gliederung wird notwendig.

K. Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung (TRUMMER BAUBERATUNG GMBH)

Die Gemeindewerke Peißenberg haben zum Bebauungsplan „MTP/BHS-Geländes an der Hochreuther Straße“ ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt. Im Rahmen nachfolgender Erläuterungen soll das Konzept der Gesamtplanung näher dargelegt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet nur sehr eingeschränkt machbar.

Des Weiteren beschränken sich die Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung auf die Einleitung in den Wörtersbach, sowie auf die Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation.

Versickerung

Auf eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird aus geologischen Gründen bzw. aufgrund der Untergrundverhältnisse (Vorgeschichte des Areals) verzichtet.

Weiterhin zugelassen und gewollt sind direkte Versickerungen (ohne Ableitung und oder Sammlung) über sickerfähige Befestigungen und unbefestigte Flächen.

Einleitung in Wörtersbach - Wohngebiet

Die nordwestlichen Grundstücke des B-Plans werden analog der bestehenden Gegebenheiten in den Wörtersbach eingeleitet. Dieser Teil des Wohngebiets entwässert im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet. Die notwendigen Speichereinrichtungen sind auf den Grundstücken zu erstellen.

Gemäß der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung wird derzeit ein Drosselabfluss von 33 l/s von den Dachflächen des Betriebsgeländes dem Vorfluter zugeführt. Der summierte Drosselabfluss aus den privaten Flächen der Wohngebiete soll 6 l/s betragen und stellt damit eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustands dar.

Einleitung in den Mischwasserkanal - Wohngebiet

Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse kann nur ein Teil der Wohnbebauung in die Hochreuther Straße entwässern. Der restliche Teil entwässert über eine zusätzliche Verbindungsleitung entlang der südöstliche Grenze in Richtung Schongauer Straße.

Die Anschlussstellen Hochreuther Straße befinden zwischen den Schächte 183 und 184. Die Einleitung in den Mischwasserkanal in der Schongauer Straße erfolgt im Bereich der Schächte 165 und 166.

Gewerbe- und Sondergebiet

Das anfallende Regenwasser aus dem Gewerbe- und Sondergebiet wird an die Verbindungsleitung angeschlossen und ebenso über die Mischwasserkanalisation der Schongauer Straße abgeleitet.

Einleitungsmengen in den Mischwasserkanal

Derzeit entwässert eine Fläche von 1,1 ha in den Mischwasserkanal. Dies entspricht bei einem 5-jährigen Regenereignis einem Abfluss von rund 280 l/s (15-Minuten-Regen). Dieser Abfluss soll auch bei der künftigen Bebauung nicht überschritten werden. Die Verkehrsflächen bewirken einen Abfluss von abgeschätzt rund $Q = 82$ l/s. Werden im Rahmen der Detailplanung Überschreitungen festgestellt, sind entsprechende zusätzliche Minderungen bzw. Rückhaltungen zu errichten. Der gedrosselte Abfluss aus dem Wohngebiet wird 10,5 l/s nicht überschreiten. Der Drosselabfluss aus dem Gewerbe- und Sondergebiet wird auf 185 l/s beschränkt. Die erforderliche Rückhaltung kann zentral oder dezentral auf den Privat-Grundstücken erfolgen. Der Anschluss an der Schongauer Straße wird zusätzlich verbunden mit dem Sammler in der Wilhelm-Röntgen-Straße (Ei 600/1100). Durch diese Not-Verbindung wird eine Entlastung des Sammlers in der Schongauer Straße geschaffen.

Zusammenfassung

Das vorliegende Entwässerungskonzept (siehe Lageplan IB Trummer vom 27.03.2019) sichert die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem geplanten Baugebiet „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“.

L. Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

Zur Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden – Nutzpflanze sind nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten auf aktuellen, potentiell und planungsrechtlich möglichen Haus-/Nutzgärten einschlägige Untersuchungen nach Anhang 1 und Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzunehmen. Zu den Nutzgärten zählen gemäß BBodSchV Hausgarten-, Kleingarten- und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden. Unter Nutzung ist die aktuelle und auch die potentielle Nutzung zu verstehen, weil oft nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Fläche, die zur Zeit nicht für die Erzeugung von Nahrungsmitteln genutzt wird, in einigen Jahren doch dazu verwendet wird.

Insbesondere ist bei einer Orientierenden Untersuchung bzgl. des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für Haus-/Nutzgärten bzw. den Anbau von gartenbaulichen Kulturen zu beachten:

Probenumfang:

- Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) sind die Beprobungstiefen 0,0 - 0,30 m unter Geländeoberkante (GOK) und 0,30 - 0,60 m unter GOK bezogen auf die aktuelle Geländeoberkante zu wählen. Gemäß Anhang 1 Nr. 2.1 BBodSchV sind Böden möglichst horizontweise zu beproben. Die Lagen- oder Horizontmächtigkeit, die durch die Entnahme einer Probe maximal repräsentiert werden kann, beträgt in der Regel 0,30 m. Dies bezieht sich jedoch auf eine $\pm$ homogene Bodenbeschaffenheit. Liegen mehrere Bodenschichten bzw. –horizonte vor, so sind diese getrennt zu beproben.
- Bei landwirtschaftlich einschließlich gartenbaulich genutzten Böden mit annähernd gleichmäßiger Bodenbeschaffenheit und Schadstoffverteilung soll auf Flächen bis 10 Hektar in der Regel für jeweils 1 Hektar, mindestens aber von 3 Teilflächen eine Mischprobe entsprechend den Beprobungstiefen entnommen werden.
- Bei Flurstücken über 5.000 m² sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden.
- Bei Flächen unter 5.000 m² kann auf eine Teilung der Fl.Nr. bei der Beprobung verzichtet werden. Hierbei reicht eine Mischprobe für jede Beprobungstiefe aus.
- Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzeleinstiche vorzunehmen.
- Die einzelnen Flurstücke sind getrennt zu beproben, d.h. je Grundstück (eigene Flurnummer) ist mindestens eine Oberflächenmischprobe zu ziehen. Die zu untersuchende Fläche ist gegebenenfalls in Teilflächen einzuteilen, die einzeln zu beproben sind.
- Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.

Analysenprogramm:

Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze):

1. Feststoffe - anorganische Analysenparameter:

- Arsen (As) (KW) 1)
- Blei (Pb) (AN) 2)
- Thallium (Tl) (AN) 2)

- Cadmium (Cd) (AN) 2)
- Quecksilber (Hg) (KW) 1)
- 1) KW = Extraktion mit Königswasser
- 2) AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

2. Feststoffe - organische Analysenparameter:

- Benzo(a)pyren (PAK16)
- MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

Sowohl die Beprobungstiefe als auch die Untersuchungsparameter, für die dann bestimmte Prüf- und Maßnahmenwerte vorgegeben sind, hängen von der Nutzung der Fläche ab. Deswegen sollten bei der orientierenden Untersuchung alle Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, es sei denn einzelne Nutzungen können für die Zukunft sicher ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollten auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Finger-probe) bestimmt werden, weil diese für eine Gefährdungsabschätzung hilfreich sein können. Treten während der Probenahme Auffälligkeiten in Erscheinung, die Hinweise auf andere Analysenparameter geben, so sind diese zusätzlich zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse können (daher) weitere Untersuchungen notwendig werden lassen.

Generell ist zu überlegen, ob Bodenuntersuchungen vor Beginn von Bautätigkeiten Sinn machen, oder erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten.

In den Bereichen mit geplanter Wohnbebauung kann auf eine Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze vor der Bebauung verzichtet werden, vorausgesetzt nach der Bebauung und Fertigstellung der Freiflächen wird auf letzteren in einer Tiefe von 0,0 – 0,60 m unterhalb der Geländeoberkante unbelastetes Bodenmaterial nachgewiesen bzw. nach § 12 BBodSchV unbelastetes Material (70% der Vorsorgewerte) aufgebracht.

Am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen auf dem betroffenen Gelände sollte folgendes Ziel erreicht werden: auf allen für Nutzpflanzenanbau potentiell möglichen Flächen muss eine unbelastete Bodenoberschicht von mindestens 0,60 m zur GOK vorhanden sein. Für eine solche Bodenschicht ist ein humoser, nicht verdichteter Boden geeignet, der ein bedenkenloses und ungestörtes Pflanzenwachstum ermöglicht und die Anforderungen wie oben ausgeführt, erfüllt.

Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf die Flächen, die gärtnerisch genutzt werden sollen, sind im Detail im § 12 BBodSchV - siehe insbesondere auch Absatz 4 - geregelt.

M. Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungszielen (Ziele der Raumordnung) sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Marktes Peißenberg

1. Die Planung „MTP/BHS-Gelände an der Hochreuther Straße“ steht mit den Zielen der Raumordnung im Einklang und leistet einen wertvollen Beitrag in der Innenentwicklung des Marktes Peißenberg.
2. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Flächennutzungsplan zugunsten der Planung im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).

N. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Zusammenfassung

1. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Überplanung eine sinnvolle Ortsentwicklung unterstützt wird.
2. Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung von Wohnraum.
3. Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines Lebensmittelmarktes zur ortsnahen Versorgung sowie Gewerbeflächen zur vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
4. Städtebaulich wird nach Aufgabe des vormalig großflächigen Gewerbebetriebes auf dem Plangebiet, zusätzlich zu einer Aufwertung, eine sinnvolle und angemessene Um- und Neunutzung sichergestellt.
5. Die Flächen werden naturschutzfachlich aufgewertet, sodass – auch in Ansehung der Vornutzung – ein naturschutzfachlicher Ausgleich darüber hinaus nicht erforderlich ist, zumal die Versiegelung im Plangebiet erheblich reduziert wird.
6. Die vormals unklare Altlastensituation auf dem gesamten Plangebiet wurde im Rahmen der Planung mittels Gutachten und Untersuchungen fachlich geprüft und dementsprechend im Planzeichnungsteil verortet und gebührend integriert.

O. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 28.09.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung am 5.12.2016
3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) vom 16.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2, § 4 Abs.2 BauGB) vom 02.09.2019 bis einschließlich 04.10.2019
5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB) am 20.11.2019
6. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.3 Sätze 1 und 2, Abs.4, §§214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

P. Anlagen

1. Möglicher Systemschnitt: Abgesenkte Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet 1 und 3

